



JAMES E. MCGREEVEY  
Governor

*State of New Jersey*  
DEPARTMENT OF LAW AND PUBLIC SAFETY  
DIVISION ON CIVIL RIGHTS  
P.O. Box 089  
Trenton, NJ 08625-089

PETER C. HARVEY  
*Attorney General*

J. FRANK VESPA-PAPALEO, ESQ.  
*Director*

**FECCHA:** 30 de Abril 2004

**A:** Agentes de Bienes Raíces, "Brokers' y Propietarios de Edificios de Viviendas en New Jersey

**DE:** Peter C. Harvey, Procurador Estatal del Estado de New Jersey  
J. Frank Vespa-Papaleo, de la División de Derechos Civiles de New Jersey

**ASUNTO:** Leyes de New Jersey en Contra de la Discriminación y Leyes Federales de Equidad de Vivienda

Las normas de la Comisión en Bienes Raíces de New Jersey requieren que cada agente de bienes raíces con licencia o un vendedor de viviendas con quien usted mantiene un listado para la venta o alquiler de la propiedad le entregue una copia del documento o memorándum legal. El propósito de este memorándum es de ayudarlo a que usted observe las leyes de New Jersey en Contra de la Discriminación (L.A.D por sus siglas en Inglés) y las leyes federales que prohíben la discriminación en la venta o alquiler de una propiedad.

Todos juntos, L.A.D. y la Ley de Equidad de Vivienda de 1988, prohíben que usted pueda incurrir en discriminación en contra de un posible comprador o inquilino ya sea factores de raza, credo, color, origen nacional, sexo, estado civil, orientación sexual o afectiva, estatus familiar, incapacidad mental o física percibida o real, ancestro, nacionalidad y pareja doméstica( efectivo desde el 12 de julio del 2004.( Nota: "estatus familiar" se refiere a las familias con un niño o niños por debajo de 18 años y/ o una mujer en estado de embarazo. "Incapacidad " incluye a las personas afligidas con el SIDA o HIV, o si perciben que están siendo angustiadas por el SIDA). L.A.D. también prohíbe la discriminación en vivienda basada en las fuentes de ingreso legales de un inquilino o un comprador en el alquiler o los pagos de hipotecas. Esto significa por ejemplo, que **un propietario de una vivienda no puede negar a una persona que legalmente recibe asistencia de la sección 8 HUD el derecho de alquilar un apartamento basado en esa fuente legal para el pago del alquiler.**

Los requisitos que están vigentes en la venta o alquiler de bienes raíces, son los siguientes:

1. Todas las personas, sin importar su calidad de miembro en una de las clases protegidas arriba indicadas o por las fuentes de renta legal usadas para los pagos de alquiler o de la hipoteca, tienen el derecho a un trato igualitario en los términos, condiciones o privilegios en la venta o alquiler de cualquier propiedad ( por ejemplo, es ilegal negar a una persona que una vivienda está disponible para la venta, inspección, o alquiler cuando realmente está utilizable);
2. No está permitido efectuar anuncios publicitarios que indiquen alguna especificación limitante o discriminatoria en la venta o alquiler de una propiedad;
3. El agente de bienes raíces o el vendedor con el cual usted mantiene un listado debe rechazar el listado si usted indica cualquier intención de discriminación en cualquiera de los aspectos mencionadas;

División de Derechos Civiles de NJ  
www.NJCivilRights.org  
(866) 405-3050



**CIVIL RIGHTS**

4. El agente de bienes raíces o el vendedor con el cual usted mantiene un listado de su propiedad, debe transmitirle a usted por escrito toda oferta recibida;
5. Cualquier provisión en los acuerdos de alquiler o renta prohíben mantener a una mascota o mascotas con en el inmueble no es aplicable para el servicio de un perro-guía de propiedad de una persona incapacidad, ciega o sorda;
6. El propietario de vivienda no debe cobrar cargos adicionales a una persona incapacitada por conservar el servicio de un perro-guía ; y
7. Como propietario de vivienda, debe permitir a un inquilino con problemas de incapacidad y bajo los propios gastos del inquilino, efectuar alguna modificación razonable de la vivienda) si dichas modificaciones son necesarias para la satisfacción entera de esta persona.

La venta o alquiler de todas las propiedades incluyendo terrenos ya sea para negocios o viviendas residenciales, están amparadas por L.A.D. con las siguientes excepciones:

1. El alquiler de un sólo apartamento o un piso en una casa de dos familias donde la otra unidad de vivienda es ocupada por el propietario de dicha residencia al tiempo del producirse el alquiler;
2. El alquiler de un cuarto o cuartos a una u otras personas en una casa o inmueble de una familia ocupada por el propietario al tiempo del alquiler;
3. El alquiler, venta o renta de una propiedad, de preferencia otorgada a personas de una misma religión por una organización religiosa, y
4. La prohibición contra la discriminación sobre la base del estatus familiar, no aplica a las viviendas para personas ancianas (como ha sido definido en LAD, **NJSA. 10:5-5mm**).

Nota: Las primeras dos excepciones **no** aplican si la casa fue construida o sustancialmente reconstruida con el uso de fondos públicos o financiada en su totalidad o en parte por un préstamo, o una promesa de préstamo garantizado o asegurado por alguna agencia del gobierno federal. El término "alguna agencia del gobierno federal" incluye pero no es limitado a la Administración de Vivienda Federal (FHA), Administración de Veteranos (VA) los cuales son los más comunes. Asimismo, la discriminación en conexión con algunas otras transacciones cubiertas por las excepciones descritas con anterioridad pueden sin embargo ser prohibidas bajo las ordenanzas federales de la Ley de Derechos Civiles de 1866 (42 **U.S.C.** 1981-1982).

Las licencias de los agentes de bienes raíces y vendedores son emitidas por la Comisión de Bienes Raíces de New Jersey. Sus actividades están sujetas a las normas y regulaciones de la leyes de bienes raíces del Estado y la Comisión. Las leyes contra la Discriminación en New Jersey se aplican en todo el Estado y es responsabilidad de la División de Derechos Civiles en el Departamento de Leyes y Seguridad Pública.

Si requiere información adicional o tiene alguna pregunta incluyendo la manera de someter una queja, favor de visitar la página Web de la División de Derechos Civiles: **www.NJ Civil Rights.org** o comunicarse con la División de Derechos Civiles al **(866) 405-3050**. Si usted desea obtener los servicios de adiestramiento en el asunto de discriminación en vivienda, comuníquese con nuestra oficina de Prevención y Relaciones Comunes.

Cordialmente,



PETER C. HARVEY  
*Procurador Estatal*



J. FRANK VESPA-PAPALEO, ESQ.  
*Director Div. Derechos Civiles*

